**ДОГОВОР**

**участия в долевом строительстве трех этажного 36-ти квартирного**

**жилого дома (дом \_) , расположенного по адресу:**

**Ярославская область, г. Переславль-Залесский, мкр. Чкаловский, возле домов 35а, 35б, 35в**

г. Переславль-Залесский Ярославской области

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ две тысячи четырнадцатого года

Мы, нижеподписавшиеся, **Общество с ограниченной ответственностью «Инвестстрой»**, действующее на основании Устава, в лице Генерального директора **Акельева Алексея Станиславовича,** именуемый в дальнейшем «**Застройщик**», и

гр. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, пол: \_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гр-на РФ серия \_\_\_ № \_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, к/п \_\_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемый в дальнейшем «**Участник**», именуемые при совместном упоминании «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

 **1.Предмет договора.**

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц создать на земельном участке, расположенном по адресу: Ярославская область, г. Переславль-Залесский, мкр. Чкаловский, возле домов 35а, 35б, 35в, кадастровый номер 76:18:010403:3 , трехэтажный 36-ти квартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Участнику объект долевого строительства, определенный настоящим договором, при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

1.2. Участник обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим договором, цену договора и принять для дальнейшего оформления в собственность объект долевого строительства, находящийся в Многоквартирном жилом доме.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома на основании:

- Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка от 19.08.2013г., зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области 10.09.2013г., номер регистрации 76-476-06/014/2013-141.

 - Разрешения на строительство № RU 76302000-1 от «09» января 2014 г., выданного Администрацией города Переславля-Залесского, срок действия до 01 апреля 2015 года.

- Проектной декларации от 15 января 2014 г. опубликованной на сайте: [www.stroyka-pz.ru](http://www.stroyka-pz.ru);

- Изменения в проектную декларацию от 04 августа 2014 года, опубликованного на сайте: [www.stroyka-pz.ru](http://www.stroyka-pz.ru).

- Изменения в проектную декларацию от 12 марта 2015 года, опубликованного на сайте: [www.stroyka-pz.ru](http://www.stroyka-pz.ru).

1.4. Участник ознакомлен с проектной декларацией.

1.5. Планируемая (проектная) площадь квартиры исчислена на основании проектной документации и представляет сумму общей площади квартиры и площади лоджии с коэффициентом 0,5. При этом общая площадь квартиры состоит из суммы площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования (кухня, коридор, сан. узел, подсобное помещение), предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в квартире.

1.6. Объектом долевого строительства является: \_\_\_\_комнатная квартира, расположенная в 36-ти квартирном жилом доме (дом \_\_), строительный (на время строительства, по проекту) номер квартиры № \_\_, подъезд № \_\_, на \_\_ этаже, общая площадь объекта долевого строительства по проекту \_\_\_ кв.м, (общая полезная площадь квартиры \_\_\_ (не включая площадь лоджии),в том числе жилая площадь квартиры – \_\_\_ кв.м. и площадь лоджии – \_\_\_ кв.м.

Характеристики объекта долевого строительства, на момент передачи Участнику: произведены электромонтажные работы с установкой электросчетчика, розеток и выключателей, произведен монтаж системы индивидуального отопления с установкой двухконтурного котла и радиаторов, стены оштукатурены, выполнена стяжка под полы, установлена входная дверь в квартиру, подведены все коммуникации до места установки сантехнического и газового оборудования (с установкой счетчиков газа и счетчиков холодной воды).

1.7. Участник обязуется уплатить денежные средства из расчёта **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_тысячи) рублей** за 1 кв.м. в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** (НДС не облагается), при этом площадь лоджии оплачивается из расчета ½ ее проектной площади. Сроки оплат по настоящему договору определяются условиями п. 2.3. настоящего договора. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию 36-ти квартирного жилого дома Участник обязуется принять от Застройщика объект долевого строительства по передаточному акту для дальнейшего оформления в собственность.

1.8. Срок ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию (получение Разрешения на ввод дома в эксплуатацию) – II квартал 201\_\_ года.

**2. Цена договора, порядок и сроки ее уплаты.**

2.1. Цена договора определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику по Договору в соответствии с п. 1.7., необходимых для возмещения затрат на создание и строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика, в размере 5% от Цены настоящего договора.

2.2. Денежные средства, подлежащие уплате Участником Застройщику в соответствии с п.2.1. настоящего Договора, являются средствами целевого финансирования строительства 36-ти квартирного жилого дома, за исключением средств на оплату услуг Застройщика. Неизрасходованные целевые средства, оставшиеся у Застройщика после окончания строительства, определяются, как разница между денежными средствами, полученными от Участника по настоящему Договору, и суммой всех затрат на создание, строительство Объекта являются премией и остаются в распоряжении Застройщика.

2.3. Расчет с Застройщиком по уплате денежных средств, указанных в пункте 1.7. договора, осуществляется в следующем порядке:

* ;

2.4. Фактическая площадь объекта долевого строительства уточняется после получения разрешения на ввод 36-ти квартирного жилого дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации (на основании технического плана квартиры).

2.4.1. Если по результатам обмера площадь объекта долевого строительства больше площади, указанной в пункте 1.6. договора, Участник обязан уплатить дополнительные денежные средства из расчёта цены за 1 кв.м. указанной в последнем платеже в пункте 1.7. данного договора.

2.4.2. Если по результатам обмера площадь объекта долевого строительства меньше площади, указанной в пункте 1.6. договора, Застройщик обязан возвратить Участнику денежные средства из расчёта стоимости 1 кв.м. на момент заключения договора.

2.5. Цена договора, установленная в п. 1.7., может быть изменена по соглашению сторон в случае изменения экономической ситуации напрямую повлиявшей на исполнение сторонами принятых на себя обязательств по Договору. Изменение цены договора в соответствии с настоящим пунктом возможно только при условии представления заинтересованной стороной доказательств невозможности исполнения условий договора при сохранении прежней цены договора.

2.6. В цену настоящего Договора не включены расходы, связанные с оформлением права собственности на Объект долевого строительства, включая пошлины за государственную регистрацию, а также расходы за услуги указанные в пункте 4.2.4.. Вышеперечисленные в данном пункте расходы Участник оплачивает отдельно.

2.7. Обязательства Участника по оплате стоимости объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет Застройщика.

2.8. Факт оплаты Участником Цены Договора подтверждается копиями платежных документов с отметкой банка об исполнении, а датой оплаты является дата поступления денег на счет Застройщика.

**3. Гарантии качества.**

3.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство 36-ти квартирного жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение Участником в собственность объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 1.6. договора и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

3.2. Срок гарантии по качеству объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет, кроме технологического и инженерного оборудования, гарантийный срок которых, составляет три года, с момента сдачи объекта строительства в эксплуатацию.

**4. Обязанности сторон.**

**4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства 36-ти квартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять по требованию Участника всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. Застройщик, в течение двух месяцев с даты получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, обеспечивает передачу объекта долевого строительства Участнику путем подписания Акта приема-передачи. Допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

4.1.4. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника на объект долевого строительства.

4.1.5. Передать Участнику объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации и пригодным для использования в качестве жилого помещения.

4.1.6. Застройщик гарантирует Участнику, что к моменту заключения настоящего Договора, объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

**4.2. Участник обязуется:**

4.2.1. Уплатить денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.2. Принять объект долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 7 рабочих дней со дня получения от Застройщика сообщения о завершении создания 36-ти квартирного жилого дома и готовности объекта долевого строительства к передаче.

4.2.3.Участник осведомлен и согласен с тем, что в случае создания Товарищества собственников жилья, Участник настоящим договором подтверждает свое добровольное согласие на членство в Товариществе собственников жилья.

4.2.4. С момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства оплачивать расходы по коммунальным и эксплуатирующим услугам.

4.2.5. До получения свидетельства о праве собственности на объект долевого строительства Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию объекта долевого строительства.

1. **Ответственность сторон.**

5.1. В соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 28.12.2012) исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве. Страховщик – ОАО СК «МРСК», лицензия С № 0776 77 от 28.02.2012г.

5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные действующим законодательством РФ и Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.3. В случае нарушения установленного Договором срока уплаты платежей, Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, то неустойка уплачивается в двойном размере.

5.5. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок.

1. **Прочие условия.**

6.1. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства до момента передачи Участнику несет Застройщик.

6.2. В случае смерти Участника его права и обязанности по Договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника.

6.3. Споры, возникшие между Сторонами, решаются сторонами. При не достижении согласия, согласно действующему законодательству и Федеральному закону № 193-ФЗ от 27 июля 2010 года, спор может быть урегулирован медиаторским соглашением или передан на разрешение в соответствующий суд.

6.4. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

1. **Срок действия и порядок изменения, расторжения договора.**

7.1.Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

7.2. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора, а также его изменение или расторжение осуществляются по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. При этом все изменения договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения в трех экземплярах, которое является неотъемлемой частью настоящего договора и подлежит государственной регистрации.

7.3. Настоящий договор составлен в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру выдается каждой из сторон и третий экземпляр остается в делах Переславского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

**8. Реквизиты и подписи сторон.**

**Застройщик**:

ООО «Инвестстрой»

ИНН 7608016857 КПП 760801001,

Место нахождение: 152020, Ярославская обл., г. Переславль-Залесский, ул. Ростовская, д. 27

Банк: р\с 40702810977030001473 в Переславском отделении Ярославского отделения №17 ОАО «Сбербанк России» ,

БИК 047888670, к\с 30101810500000000670

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Участник**:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**